Oficina de Registro General GMU
SALIDA
28/01/2019 11:54
2019000543

gmu AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA Servicio de Planeamiento

REGISTRO
01 FEB 2019
ENTRADA

S/Rª:
N/Refª.: Planeamiento/PIVJ/ 4.1.3 1/2015 (Cítese al contestar)
Expte: Modificación PP TB (Torreblanca)
Asunto: Rtdo. informe requerimiento 29-11-18
Fecha: 24 de Enero de 2019
Destinatario

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, Secretario de la Junta Compensación PP TB (Torreblanca)
Plaza Gonzalo de Ayora, 4B Local (Ecourbe)
14008 CORDOBA

Adjunto le remito copia del informe emitido por el Técnico del Servicio de Planeamiento, de fecha 29 de noviembre de 2018, a la **MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL TORREBLANCA (PP TB)**.

Requiriéndole para que presente la documentación que se indica en dicho informe, en el plazo de **DIEZ DÍAS** a partir de la notificación, advirtiéndole que de conformidad con el artículo 95.1 de la Ley 39/2015 del "Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas", transcurridos 3 meses desde el vencimiento del plazo anterior sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación se producirá la caducidad del mismo. La Administración, previa Resolución, acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA,
POR DELEGACION DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L. POR DECRETO NUMERO 3.380, de 14/04/16

(Firma electrónica)

Fdo.: Ignacio Ruiz Soldado.

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – planeamiento@gmu.cordoba.es
Código RAEL JA01140214 -- www.gmucordoba.es

Código Seguro de verificación:WUuIkLriQcvaa/3IflT+dA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Ignacio Ruiz Soldado - (G.m.u.) Secretario Delegado	FECHA	25/01/2019
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org WUuIkLriQcvaa/3IflT+dA==	PÁGINA	1/1

WUuIkLriQcvaa/3IflT+dA==

CSV (Código de Verificación Segura)	IV6SEL22CBOMKSFY6F7BGHQH4A	Fecha y Hora	28/01/2019 11:54:40
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE CORDOBA		
Url de verificación	https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/code/IV6SEL22CBOMKSFY6F7BGHQH4A	Página	1/1

M_PP-TB Expediente: 4.1.3. 01 / 2015

DENOMINACIÓN: MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL TORREBLANCA
ASUNTO: REQUERIMIENTO PREVIO
SITUACIÓN: CARRETERA N-432 GRANADA - BADAJOZ (p. Km. ≈ 266)
REDACTOR: JOSÉ SÁNCHEZ-PAMPLONA GARCÍA (arquitecto)
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE PP-TB-1

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de abril de 2015, D. Manuel Mellado Corriente como Secretario de la Junta de Compensación de Torreblanca, aporta dos ejemplares del documento de Modificación del Plan Parcial Torreblanca (M_PP-TB) para su tramitación. En dicho documento sólo aparece firmada la documentación planimétrica (por los arquitectos Juan José Pérez-Bormujo Álvarez y Dña. Gloria García de la Banda García).

Con fecha 9 de junio de 2015 se emitió por los técnicos del Servicio de Planeamiento informe para la aprobación inicial del documento presentado, que, como consta en el expediente, fue retirado del Orden del Día del Consejo a celebrar el 9 de septiembre de 2015, por indicación del Sr. Gerente, en reunión mantenida el 3 de septiembre de 2015 preparatoria del Consejo; acordándose requerir al equipo técnico para aportar plano del viario aprobado en el Plan Parcial y otro con las modificaciones propuestas en este expediente; estando presentes el Sr. Gerente, el Sr. Secretario, D. Juan Medina; el Jefe del Servicio de Planeamiento, el Jefe del Servicio de Planificación y el Jefe de la Oficina del Territorio, que suscribe el escrito.

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba en sesión ordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2015, por unanimidad, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

> ***PRIMERO.-*** *APROBAR INICIALMENTE EL MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "TORREBLANCA" (M_PP.TB), promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE PP-TB-1 y redactado por JUAN JOSÉ PÉREZ-BORBUJO ÁLVAREZ Y GLORIA GARCÍA DE LA BANDA GARCÍA, ARQUITECTOS DE "ARQ FACTORY", de conformidad con lo dispuesto en el Informe del Servicio de Planeamiento que se deberá adjuntar como motivación a la presente resolución.*
>
> ***SEGUNDO.-*** *Someter el expediente a información publica por plazo de UN MES, mediante la inserción de anuncios en el B.O.P., en un Diario de mayor circulación de la Provincia y tablones de anuncios municipales y notificación personal a los interesados.*
>
> ***TERCERO.-*** *Requerir a los Promotores para que subsanen o aclaren las observaciones contempladas en el Informe del Servicio de Planeamiento, las deficiencias que en su caso planteara en su día el Consejo de Gerencia, así como las que pudieran resultar del periodo de Información Pública, todo ello antes de someter el expediente a su aprobación Provisional.*
>
> ***CUARTO.-*** *Asimismo, antes de la Aprobación Provisional, si procediera éste, deberá aportarse un Texto Refundido recogiendo las subsanaciones que, en su caso, se deriven de los informes que emitan los Órganos Sectoriales, Compañías Suministradoras, o de los Servicios u Oficinas Municipales.*

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria celebrada el 4 de diciembre de 2015; a propuesta del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de de Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial Torreblanca (M_PP-TB); a propuesta del Sr. Gerente y por unanimidad de los presentes se acuerda dejar sobre la mesa el expediente remitido, a fin de la realización de nuevos trámites e incorporación de nuevos informes con carácter previo a su aprobación.

Mediante escrito de fecha 28 de enero de 2016 (recibido el 03/02/2016), se remitió informe técnico-jurídico de fecha 12 de noviembre de 2015 al objeto de que fueran subsanadas las deficiencias que en el mismo se contenían, con la finalidad de proceder a su aprobación inicial una vez se hubiera dado cumplimento al mismo.

Código Seguro de verificación:tE95hfQlNFldulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Fernando San Millan Maeso - (G.m.u.) Técnico Catastro		FECHA	29/11/2018
	Moises Guerrero Jimenez - (G.m.u.) Licenciado En Derecho			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	tE95hfQlNFldulFriG7eNw==	PÁGINA	1/6

tE95hfQlNFldulFriG7eNw==

Mediante escrito de fecha 26 de julio de 2017, registro de entrada nº 14165, el Sr. Secretario de la Junta de Compensación de la UE-1 del Plan Parcial Torreblanca presenta escrito suscrito por él en el que *INFORMA* sobre parte de las cuestiones requeridas en el informe técnico-jurídico del Servicio de Planeamiento.

Con fecha 6 de abril de 2018, registro de entrada nº 6115, se aporta Documento que pretende subsanar las observaciones recogidas en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 12 de noviembre de 2015. Dicho "documento" consiste en una pequeña memoria sin firmar; y nuevos planos 1.10, 1,11, 2.1 y 2.3, donde figura el nombre del arquitecto D. José Sánchez-Pamplona García, todos sin suscribir.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, registro de entrada nº 16.103, se presenta por D. Manuel Mellado Corriente en calidad de Secretario de la Junta de Compensación Torreblanca un ejemplar en formato digital del Documento de Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial Torreblanca, para su tramitación como cumplimiento del requerimiento de 5 de julio de 2018. En concreto se aportan: Plano Nº 1 "Ordenación del PP vigente; Plano Nº 2 "Estructura de la Propiedad"; Plano Nº3 "Comparación de la edificabilidad"; Plano Nº 4 "Propuesta de ordenación general y bonificación"; Plano Nº 5 "Red viaria, organización y secciones"; Plano Nº 1 "Ordenación del PP vigente"; y Memoria; todos ellos sin suscribir por técnico competente.

Con fecha 19 de octubre de 2018, registro de entrada nº 17.594, se aporta por D. Manuel Mellado Corriente, como Secretario de la Junta de Compensación la misma documentación aportada el 27 de septiembre suscrita por el arquitecto D. José Sánchez-Pamplona en formato digital.

INFORME DEL SERVICIO DE PLANEMIENTO DE FECHA 12 NOVIEMBRE DE 2015

El Documento de Modificación del Plan Parcial, que fue informado incluía la siguiente documentación suscrita por los arquitectos D. Juan José Pérez Bormujo Álvarez y Dña. Gloria García de la Banda García:

MEMORIA, que incluye:

- Documento I. Memoria justificativa.
  - Apartados 1. Objeto del documento.
  - Apartado 2. Promotor del documento.
  - Apartado 3. Encaje Legal.
  - Apartado 4. Contenido.
- Documento II. Memoria informativa.
  - Apartado 1. Del planeamiento vigente.
  - Apartado 2. Análisis y diagnóstico.
  - Apartado 3. Estructura de la propiedad.
- Documento III. Memoria de ordenación
  - apartado 1. Objetivos de la ordenación.
  - Apartado 2 Propuesta de ordenación.
- Documento IV. Plan de Etapas.
- Documento V. Estudio económico financiero.
- Documento VI. Resumen ejecutivo.
- Documento VII. Anexos.
  - Anexo 1: Artículo 58 R.P.
  - Anexo 2: Artículo 64 R.P.
  - Anexo 3: Interesados a efecto de notificaciones.
- Documento IX. Normas urbanísticas.
- "Sujetos a efectos de notificaciones"

PLANOS:

- Plano 1.1 Situación
- Plano 1.2 Estructura general y orgánica del territorio y calificación del suelo.
- Plano 1.3 Situación actual dentro de la estructura urbana.
- Plano 1.4 Estado actual, topográfico
- Plano 1.5 Calificación del suelo.
- Plano 1.6 Infraestructuras existentes. Red de media tensión.

Código Seguro de verificación:tE95hfQlNFldulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Fernando San Millan Maeso - (G.m.u.) Técnico Catastro		FECHA	29/11/2018
	Moises Guerrero Jimenez - (G.m.u.) Licenciado En Derecho			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	tE95hfQlNFldulFriG7eNw==	PÁGINA	2/6

tE95hfQlNFldulFriG7eNw==

Plano 1.7 Infraestructuras existentes. Red de baja tensión y alumbrado.
Plano 1.8 Infraestructuras existentes. Red de telecomunicaciones.
Plano 1.9 Afecciones sectoriales e impacto ambiental.
Plano 1.10 Estructura de la propiedad.
Plano 2.1 Ordenación general y zonificación.
Plano 2.2 Red general infraestructura de comunicación y afecciones.
Plano 2.3 Red viaria. Organización y secciones tipo.
Plano 2.4 Red general viaria. Replanteo y acotado.
Plano 2.5.1 Rasantes.
Plano 2.5.2 Planta de perfiles transversales I
Plano 2.5.3 Planta de perfiles transversales II.
Plano 2.6.1 Perfiles longitudinales.
Plano 2.6.2 Perfiles longitudinales.
Plano 2.6.3 Perfiles longitudinales.
Plano 2.6.4 Perfiles longitudinales.
Plano 2.6.5 Perfiles longitudinales.
Plano 2.7 Infraestructuras. Red de Media Tensión.
Plano 2.8 Infraestructuras. Red de baja tensión.
Plano 2.9 Infraestructuras. Alumbrado público.
Plano 2.10 Infraestructuras. Red de saneamiento aguas fecales.
Plano 2.11 Infraestructuras. Red de saneamiento aguas pluviales.
Plano 2.12 Infraestructuras. Red de abastecimiento.
Plano 2.13 Infraestructuras. Red de telecomunicaciones.
Plano 2.14 Delimitación unidades de ejecución.

El **OBJETO** del mismo era:

1. *Ajustar el sistema local viario a la realidad existente. Ésta finalidad se plantea para no tener que demoler las vallas existentes y construir una nuevas ajustadas a las nuevas alineaciones marcadas por el planeamiento. Lo que simplifica y abarata la ejecución y gestión del planeamiento.*
2. *Aumentar la densidad de viviendas del sector hasta el límite del 20% permitido por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de Ordenación Urbanística de Andalucía **(LOUA)** con el fin de poder ajustarse en lo posible a la estructura de la propiedad existente.*

Respecto a la Documentación aportada se informó:

*En líneas generales la documentación del **M_PP-TB** se considera adecuada para los fines perseguidos y para el desarrollo de las determinaciones del **PP-TB** que quedan afectadas por la citada modificación. No obstante, toda la cartografía presentada se ha reducido por lo que ha perdido su escala original de 1/2.000. **Deberá presentarse nueva cartografía a escala adecuada.***
*El Anexo 2 del Proyecto **M_PP-TB no se refiere al artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, sino al 64, deberá corregirse igualmente su encabezamiento.***

Respecto a la Modificaciones en el sistema general viario:

Se comprueba la redefinición general del ancho de calles, estableciendo las secciones transversales que ya existen. Así mismo, se comprueban los siguientes alteraciones del viario:

- *Se redefine ligeramente el trazado de la calle "Los Trigales".*
- *Se suprime el tramo de calle que daba salida a la calle "Arroyo de las Adelfas", sustituyéndolo por una glorieta que remata el fondo de saco existente, que **por no tener escala los planos presentados y no estar tampoco acotada la "glorieta del fondo de saco" que se propone no podemos valorar su dimensionado.** Se deberá aportar detalle de dicha glorieta debidamente dimensionado y acotado, con el fin de que en la misma se facilite la maniobra de un coche de bomberos, ambulancia, etc.*
- *Se suprime la calle en forma de "L" que configuraba la pequeña manzana 19 (R23).*
- *Se amplia el viario en forma de "U" que configura la manzana 2 (R2), haciéndola dicha manzana algo mayor.*
- *Se hace la apertura de una pequeña plaza tangente a la calle "Pepe El Gordo".*

Código Seguro de verificación:tE95hfQlNFldulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Fernando San Millan Maeso - (G.m.u.) Técnico Catastro		FECHA	29/11/2018
	Moises Guerrero Jimenez - (G.m.u.) Licenciado En Derecho			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	tE95hfQlNFldulFriG7eNw==	PÁGINA	3/6

tE95hfQlNFldulFriG7eNw==

Deberá justificarse que las diferentes secciones transversales que se proponen adoptar por obedecer a la realidad existente, así como las modificaciones realizadas en el trazado del Sistema Local Viario, cumplen con las medidas de seguridad frente a incendios, evacuación, etc. Así mismo, deberá ampliarse el dimensionado de la glorieta propuesta en "fondo de saco" de la calle "Arroyo de las Adelfas" hasta un mínimo de 25 metros de diámetro, por los motivos antes citados.

Respecto a la Modificación de la densidad de viviendas del sector, básicamente se informaba:

*El aumento de la densidad de viviendas en el sector que se propone en el **M_PP-TB** que se informa pasa de las 460 viviendas totales, hasta un 20% más (92 viv. más), es decir **hasta un máximo de 552 viviendas.***

La modificación que ahora se informa deberá justificar con la aportación de la cartografía necesaria para comprender la realidad física que ahora se esgrime, la existencia de la supuesta fragmentación física del suelo, sin posibilidad de restablecer ya la situación existente cuando fue aprobado definitivamente el Plan Parcial PP-TB.
Ante tales circunstancias se estimaría favorablemente el aumento de densidad propuesto.

*Por otro lado, en el comparativo que se aporta a continuación, entre las superficies que se destinan a las diferentes tipologías del PP-TB y el Modificado que ahora se tramita **M_PP-TB**, se aprecian algunos cambios sustanciales entre las tipologías de la edificación previstas. Concretamente se disminuye la "Residencial Unifamiliar Aislada" a favor de la "Residencial Unifamiliar Aislada-2", se reduce el techo destinado a la tipología destinada a "Vivienda Plurifamiliar Aislada -VPO" y se aumenta en la misma proporción el uso "Terciario Privado". En consecuencia, **deberá justificarse a que se deben estas variaciones,** pues en la cartografía aportada las diferentes superficies lucrativas son muy similares a las que estaban previstas en el PP-TB que fue aprobado definitivamente.*

COMPARATIVO DE SUPERFICIES EN LAS ORDENANZAS DEL PP-TB Y M_PP-TB					
DENOMINACIÓN	PP-TB (AMBAS UU.EE.)	Superficies según PP-TB	M_PP-TB (AMBAS UU.EE.)	Superficies según M_PP-TB	DIFERENCIA
Residencial Unifamiliar Aislada	UAS-TB	454.851,45	UAS-TB	450.689,80	-4.161,65
Residencial Unifamiliar Aislada-2	UAS-TB2	33.911,81	UAS-TB2	37.763,84	3.852,03
Residencial Plurifamiliar Aislada (VPO)	PAS-TB	28.469,91	PAS-TB	28.241,89	-228,02
Residencial Unifamiliar Adosada	UAD-TB	13.008,67	UAD-TB	12.931,66	-77,01
Terciario Privado	TP	21.885,65	TP	22.152,23	266,58
Vía Pecuaria	VP	3.570,85	VP	3.561,86	-8,99
Espacios Libres	ZV	12.570,28	V	12.935,39	365,11
Equipamientos	EQ	11.710,69	E	11.702,08	-8,61
Viales		75.778,48		75.780,03	1,55
TOTALES		**655.757,79**		**655.758,78**	**0,99**

Con fecha 19 de noviembre de 2018, se aporta Memoria *sin pie de firma* y algunos planos suscritos por el arquitecto D. José Sánchez-Pamplona: en concreto, se aporta:

MEMORIA, que incluye:
- Documento I. Memoria
  - Apartados 1. Objeto del documento.
  - Apartado 2. Promotor del documento.
  - Apartado 3. Encaje Legal.
  - Apartado 4. Contenido.
  - Apartado 5. Del planeamiento vigente.
  - Apartado 6. Análisis y diagnóstico.
  - Apartado 7. Propuesta de ordenación.

Código Seguro de verificación:tE95hfQlNFldulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Fernando San Millan Maeso - (G.m.u.) Técnico Catastro		FECHA	29/11/2018
	Moises Guerrero Jimenez - (G.m.u.) Licenciado En Derecho			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	tE95hfQlNFldulFriG7eNw==	PÁGINA	4/6

tE95hfQlNFldulFriG7eNw==

Apartado 7.1 De la modificación del sistema local viario.
Apartado 7.2 Del aumento de la densidad de vivienda por hectárea.
Apartado 7.3 De la reducción de la superficie destinada a uso terciario.
Aparado 7.4 De la nueva zonificación.
Apartado 7.5 De la reserva de VPO.
Apartado 3. Estructura de la propiedad.
Documento IV. Plan de Etapas.
Documento V. Estudio económico financiero.
Documento VI. Resumen ejecutivo.
Documento VII. Anexos.
Anexo 1: Artículo 58 R.P.
Anexo 2: Artículo 64 R.P.
Anexo 3: Interesados a efecto de notificaciones.
Documento IX. Normas urbanísticas.
PLANOS:
Plano 1. Ordenación vigente
Plano 2. Estructura de la propiedad.
Plano 3. Comparación de la edificabilidad.
Plano 4. Propuesta de ordenación general y zonificación.
Plano 5. Red viaria. Organización y secciones.

Siendo el **OBJETO** del mismo en esta nueva versión:

*1. **Mejorar la ordenación del "Sistema Local viario"**, ajustando la sección de viario proyectado al ancho real, y rediseñando algunos viarios de nueva apertura, cuya solución actual dificulta la gestión del planeamiento.*
*2. **Aumentar la densidad de vivienda** por hectárea en hasta un 205, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de Ordenación Urbanística de Andalucía **(LOUA)**.*
*3. Reducir la superficie destinada a "uso terciario". Y, como consecuencia de ello, se produce una **redistribución de aprovechamientos**, sin que en ningún caso el presente planeamiento suponga un aumento del aprovechamiento total asignado al sector. Simplemente se propone una mejor redistribución del mismo.*

Respecto a la Documentación aportada:

Si bien se ha solucionado el tema de escalas con la aportación de documentación en soporte informático, y se ha corregido el encabezamiento del Anexo 2, SE INFORMA:

Es necesario aportar el Índice con el contenido del proyecto presentado (tanto de la Memoria como de los planos) entendiendo que el apartado 4 de la Memoria aportada "Contenido" no es el recogido en el nuevo documento. Respecto a la Memoria, ésta deberá venir suscrita, y organizada adecuadamente. Respeto a los planos, se deberá presentar al menos, la numeración en el documento de fecha 27 de abril de 2015. Se entiende que el plano 1 es el 2.1 con cambio de nombre; el plano 2 es el Plano 1.10; el Plano 3 es nuevo entendiendo debe figurara entre los planos de información; el Plano 4 "Propuesta de ordenación" es nuevo; y el Plano 5 debe ser el 2.3.

Al producirse un cambio en el sistema viario local, se deberá aportar el resto de planos de ordenación, que incorporen las modificaciones propuestas.

Respecto a la Modificaciones en el sistema general viario:

Se justifica que las diferentes secciones transversales que se proponen adoptar por obedecer a la realidad existente, así como las modificaciones realizadas en el trazado del Sistema Local Viario, cumplen con las medidas de seguridad frente a incendios, evacuación, etc. (apartado 7.1 de la Memoria), si bien se deben corregir el resto de planos de ordenación a los que afecte estas modificaciones.

Respecto a la Modificación de la densidad de viviendas del sector:

El aumento de la densidad de viviendas en el sector que se propone ahora pasa de las 460 viviendas totales, hasta un 17,39% más (80 viv. más), es decir **hasta un máximo de 540 viviendas.**

Código Seguro de verificación:tE95hfQlNFldulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Fernando San Millan Maeso - (G.m.u.) Técnico Catastro		FECHA	29/11/2018
	Moises Guerrero Jimenez - (G.m.u.) Licenciado En Derecho			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	tE95hfQlNFldulFriG7eNw==	PÁGINA	5/6

tE95hfQlNFldulFriG7eNw==

La modificación que ahora se informa justifica con la aportación de la cartografía necesaria para comprender la realidad física que ahora se esgrime, la existencia de la supuesta fragmentación física del suelo, sin posibilidad de restablecer ya la situación existente cuando fue aprobado definitivamente el Plan Parcial PP-TB.

Respecto al nuevo objetivo introducido en la Memoria (apartado 1)

En cuanto a la *reducción de la superficie destinada a uso terciario y redistribución de aprovechamientos* que se plantea en esta nueva versión, realmente introduce también un cambio en la ordenación establecida, desapareciendo entre otras cuestiones, la tipología UAS-TB2 establecida en el Plan Parcial aprobado

Deberá justificarse adecuadamente que esta propuesta y estas redistribuciones de aprovechamientos tiene cabida en el documento que actualmente se tramita; en concreto el porqué se pasa de 98.363,67 m²t máximo establecidos en el PP por los 98.894,25 m²t propuestos ahora. (apartado 4, donde además se refleja un % de suelo mayor al 100%).

Ya en el informe del Servicio de Planeamiento del año 2015 se aportó cuadro comparativo, entre las superficies que se destinan a las diferentes tipologías del PP-TB y el Modificado que se tramitaba, apreciándose cambios sustanciales entre las tipologías de la edificación previstas. Concretamente se disminuía la "Residencial Unifamiliar Aislada" a favor de la "Residencial Unifamiliar Aislada-2", se reducía el techo destinado a la tipología destinada a "Vivienda Plurifamiliar Aislada -VPO" y se aumenta en la misma proporción el uso "Terciario Privado"; solicitándose justificación al respecto de dichas variaciones.

En el nuevo documento no se aporta justificación alguna al respecto, produciéndose otro tipo de cambio de las ordenanzas establecidas para cada manzana e incluso cambio en los coeficientes de edificabilidad. Resulta curioso la lectura del apartado 7.5 de la Memoria presentada, que mantiene el nº de VPO aunque se amplia su superficie de suelo de 28.469,91 m²s a 37.317,04 m²s; y su edificabilidad de 5.693,98 m²t a los 8.209,75 m²t.

En cuanto a las modificaciones propuestas para las Normas Urbanísticas, con independencia que se debería eliminar, en su caso, una de las ordenanzas UAS establecidas; no se entiende la modificación propuesta, que básicamente parece diferir al Proyecto de Reparcelación una nueva ordenanza denominada "conjuntos urbanísticos en régimen de propiedad horizontal tumbada" sin cómputo de viviendas máximo, que no parece servir para una legalización sino a procedimientos de reconocimientos de ilegalidad, que llevarán a un aumento del numero de viviendas de hecho en el sector.

Tras el análisis de la documentación aportada el 19 de noviembre de 2018 se comprueba que la misma no subsana las deficiencias manifestadas en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 12 de noviembre de 2015; por lo que de conformidad con la legislación vigente, se le requiere para que presente Texto Refundido del Documento de Innovación-Modificación del Plan Parcial que subsane TODAS las deficiencias recogidas en dicho informe, con el contenido adecuado a los fines que se persiguen, en el plazo de DIEZ DÍAS a partir de la notificación, advirtiéndole que de conformidad con el artículo 95.1 de la Ley 39/2015 del "Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas", transcurridos 3 meses desde el vencimiento del plazo anterior sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación se producirá la caducidad del mismo. La Administración, previa Resolución, acordará el archivo de las actuaciones notificándoselo al interesado

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MOISÉS GUERRERO JIMÉNEZ
Licenciado en Derecho

FERNANDO SAN MILLÁN MAESO
arquitecto

(fecha y firma electrónica)

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n–14071-CÓRDOBA–Telf. 957 222 750/51–Fax: 957 237 072–informatica@gmu.cordoba.es
Código RAEL JA01140214 -- www.gmucordoba.es

Código Seguro de verificación:tE95hfQlNFldulFriG7eNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Fernando San Millan Maeso - (G.m.u.) Técnico Catastro		FECHA	29/11/2018
	Moises Guerrero Jimenez - (G.m.u.) Licenciado En Derecho			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	tE95hfQlNFldulFriG7eNw==	PÁGINA	6/6

tE95hfQlNFldulFriG7eNw==